

N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 21.03.2023 um 19:32 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:32 Uhr Ende: 20:10 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 14.02.2023, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Ergun Dost
Josef jun. Heigl (Vertreter für Simon Käser)
Christina Meckel (Vertreter für Wilhelm Welshofer)
Ludwig Meier

Entschuldigt: Simon Käser
Wilhelm Welshofer

Verwaltung: Fabian Melzer

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Heinrich Scheib

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
21.03.2023**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

**1.1 Antrag auf Nutzungsänderung von einer Elektrowerkstatt in ein Lager mit
Therapieraum auf dem Grundstück FINr. 179/2 der Gemarkung Haimhausen**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag zur Nutzungsänderung von einer Elektrowerkstatt mit Verkaufsraum in ein Lager mit Therapieraum auf der FINr. 179/2 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstraße 8, 85778 Haimhausen) vor.

Der bisherige Verkaufsraum soll in ein Lager und das bisherige Büro und Lager sollen in einen Therapieraum (Studio) umgenutzt werden. Bauliche Änderungen des Bestandsgebäudes sind nicht vorgesehen. Die Nutzungsänderung soll nicht das gesamte Bestandsgebäude, dass eine Länge von 17,01 m und einer Breite von 9,20 m hat, umfassen. Ausgenommen von der Nutzungsänderung ist die sich im Gebäude befindliche Garage. Für die Nutzungsänderung werden auf dem Vorhabengrundstück 5 Kfz-Stellplätze und 5 Abstellplätze für Fahrräder errichtet.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Deutsches Heim“ 4. Änderung (B-Plan). Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB).

1. B-Plan:

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche werden durch die Nutzungsänderung nicht berührt. Es ist daher nur noch über die Zulässigkeit der Art der Nutzung zu entscheiden. Als Art der baulichen Nutzung ist im B-Plan unter der Festsetzung C.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977). Der Therapieraum soll als Yogastudio genutzt werden. Bei dem Lager mit Therapieraum handelt es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke.

Die Art der baulichen Nutzung ist zulässig.

2. Gesicherte Erschließung:

Das Vorhabengrundstück liegt in einer angemessenen Breite an die Hauptstraße an. Der Wasser- und Kanalanschluss sind bereits für das auf den Vorhabengrundstück bestehenden Wohnhaus vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert.

Wärmepumpe dient der Beheizung der Doppelhaushälfte, entspricht dem Stand der aktuellen Heiztechnik und findet im festgesetzten Bauraum keinen Platz mehr. Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

2. Überschreitung der Baulinie durch Eingangsvordach (Festsetzung A) 5.1 i.V.m. Plandarstellung):

Begründung:

Die filigrane Vordachkonstruktion über der Eingangstüre bietet einen Wetterschutz und ist sinnvoll angeordnet. Das untergeordnete Bauteil ist Abstandsflächen frei. Da das Vordach zur öffentlichen Straße angeordnet ist werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eingangsüberdachung (Breite 1,50 m, Tiefe 0,75 m) aus einer Vordach-Glaskonstruktion soll ohne Stützen angebracht werden und entspricht daher der Festsetzung 8.8. Die Eingangsüberdachung befindet sich komplett außerhalb des festgesetzten Bauraums (Festsetzung A)2.2 i.V.m. der Plandarstellung). Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

3. Anzahl der Dachflächenfenster (Festsetzung A) 9.4):

Begründung:

Das je Doppelhaushälfte zweite Dachfenster (auf jeder Dachfläche) wird zur besseren Belichtung und Belüftung der Dachgeschossräume benötigt. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Dachfläche im Osten und im Westen sind je Doppelhaushälfte zwei Dachflächenfenster vorgesehen. Laut Festsetzung A) 9.4 dürfen pro Dachseite max. 2 Dachflächenfenster angeordnet werden. Dies bedeutet, dass je Doppelhaushälfte und Dachfläche nur ein Dachflächenfenster eingebaut werden darf. Die Dachflächenfenster dienen zur Belichtung und Belüftung des Bades, der Abstelle und des Studios. Für das Bad und die Abstelle sind die Dachflächenfenster die einzige Möglichkeit zur Belichtung und Belüftung und für das Studio wird eine bessere Belichtung und Belüftung erreicht. Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

4. Material für Fenster, Außentüren und Garagentor (Festsetzung A) 12.1):

Begründung:

Die Ausführung der Fenster, Außentüren und Tore in nur Holzkonstruktion entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik. Auch bei abweichender Wahl der Materialien wird gemäß Festsetzung 12.9 eine gute architektonische Lösung erreicht.

7. Erschließung:

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 231/181 der Gemarkung Haimhausen (Michael-Schober-Ring 2, 85778 Haimhausen) sowie den nachfolgenden Befreiungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan „Grundfeld“ zu.

- Festsetzung A) 2.2 i.V.m. Plandarstellung:
Errichtung einer Luft-, Wärmepumpenheizung außerhalb des Bauraums.
- Festsetzung A) 5.1 i.V.m. Plandarstellung:
Überschreitung der Baulinie durch Eingangsvordach
- Festsetzung A) 9.4):
Zwei Dachflächenfenster statt ein Dachflächenfenster je Doppelhaushälfte und Dachfläche
- Festsetzung A) 12.1:
Fenster in Kunststoff-Alukonstruktion, Außentüren in Aluminium-Konstruktion und Garagentor in Stahl-/Aluminiumkonstruktion statt in Holz oder Stahl.
- Festsetzung A) 12.2:
Größere Fensterflächen als 1,00 m² ohne Unterteilung.
- Festsetzung A) 12.3:
Fenster Breiter als 1,25 m, Abweichung vom Verhältnis Fensterbreite zu Fensterhöhe, Abweichung vom gleichen Verhältnis Höhe/Breite bei unterschiedlich großen Fenstern

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück FINr. 231/182 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein digitaler Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 231/182 der Gemarkung Haimhausen (Michael-Schober-Ring 4, 85778 Haimhausen) vor.

Die Doppelhaushälfte ist als II+D (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) mit einer Länge von 9,99 m und einer Breite von 6,99 m (Dachneigung 36°) geplant. An der Westseite soll die Doppelhaushälfte einen erdgeschossigen Wintergarten mit einer Länge von 2,50 m und einer Breite von 3.635 m (Dachneigung 15°) erhalten. Auf dem Vorhabengrundstück wird eine Garage sowie ein offener Stellplatz realisiert.

3. Anzahl der Dachflächenfenster (Festsetzung A) 9.4):

Begründung:

Das je Doppelhaushälfte zweite Dachfenster (auf jeder Dachfläche) wird zur besseren Belichtung und Belüftung der Dachgeschossräume benötigt. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Dachfläche im Osten und im Westen sind je Doppelhaushälfte zwei Dachflächenfenster vorgesehen. Laut Festsetzung A) 9.4 dürfen pro Dachseite max. 2 Dachflächenfenster angeordnet werden. Dies bedeutet, dass je Doppelhaushälfte und Dachfläche nur ein Dachflächenfenster eingebaut werden darf. Die Dachflächenfenster dienen zur Belichtung und Belüftung des Bades, der Abstelle und des Studios. Für das Bad und die Abstelle sind die Dachflächenfenster die einzige Möglichkeit zur Belichtung und Belüftung und für das Studio wird eine bessere Belichtung und Belüftung erreicht.

Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

4. Material für Fenster, Außentüren und Garagentor (Festsetzung A) 12.1):

Begründung:

Die Ausführung der Fenster, Außentüren und Tore in nur Holzkonstruktion entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik. Auch bei abweichender Wahl der Materialien wird gemäß Festsetzung 12.9 eine gute architektonische Lösung erreicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter der Festsetzung A) 12.1 ist festgesetzt, dass Fenster, Außentüren und Tore in Holz auszuführen sind. Unter der Festsetzung A) 19.2 sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich, wenn gute architektonische Lösungen erreicht werden. Die Fenster sollen in Kunststoff-Alukonstruktion, die Außentüren in Aluminium-Konstruktion und die Garagentore in Stahl-/Aluminiumkonstruktion, anstelle der vorgegebenen Holzausführung ausgeführt werden.

Der erforderliche Antrag für die Ausnahme liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Ausnahme kann zugestimmt werden.

5. Größe Fensterflächen (Festsetzung A) 12.2):

Begründung:

Die geplante Anordnung und Unterteilung der Fenster wirkt harmonisch, die Räume werden großzügig belichtet. Dabei wird gemäß Festsetzung 12.9 eine gute architektonische Lösung erreicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter der Festsetzung A) 12.2 ist festgesetzt, dass Fensterflächen die größer als 1,00 m² sind unterteilt werden müssen. Unter der Festsetzung A) 19.2 sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich, wenn gute architektonische Lösungen

- Festsetzung A) 12.3:
Fenster Breiter als 1,25 m, Abweichung vom Verhältnis Fensterbreite zu Fensterhöhe, Abweichung vom gleichen Verhältnis Höhe/Breite bei unterschiedlich großen Fenstern

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (4EH) mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt der Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 EH) mit Garagen auf der FINr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstraße 50, 85778 Haimhausen) vor.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 11,20 m mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D) geplant. Die Wandhöhe (WH) soll 6,80 m und die Dachneigung (DN) 40° betragen. Das Obergeschoss soll an der Süd-Ostseite 2 Balkone und das Dachgeschoss an der Süd-Westseite sowie an der Nord-Westseite je 1 Balkon erhalten. An der Nord-Westseite und an der Süd-Ostseite ist je ein Zwerggiebel geplant.

Auf dem Vorhabengrundstück werden 10 Kfz-Stellplätze errichtet. Sechs Stellplätze werden in zwei offenen Garagen errichtet. Die restlichen Stellplätze sind als offene Stellplätze geplant. Des Weiteren sind 10 Abstellplätze für Fahrräder geplant.

Das Mehrfamilienhaus soll im Nahbereich der katholischen Pfarrkirche St. Nikolaus (Pfarrstraße 1), die als Baudenkmal registriert. Das Grundstück auf dem sich die Pfarrkirche befindet ist als Bodendenkmal registriert. Des Weiteren befindet sich im Nahbereich das Baudenkmal registrierte Pfarrhaus (Pfarrstraße 4).

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite kleines Feld“ (B-Plan) bei dem es sich um einen einfachen B-Plan handelt. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist und im Übrigen den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entspricht (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Als Bezugsfall für die Beurteilung nach § 34 BauGB ist vom Planer die Bebauung auf dem Nachbargrundstück FINr. 328/5 (Hauptstraße 52) genannt.

Mit dem Antrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Überschreiten der Wandhöhe (Plandarstellung):

Begründung:

In derselben Straße gibt es weitere Gebäude mit Teils 3 Vollgeschossen. Das direkte Nachbargebäude (Bezugsfall) mit der Hausnummer 52 (Flurnummer 328/5) überschreitet diese ebenfalls und kommt auf eine Wandhöhe von 6,50 m.

die gesamte Länge (16,00 m) um ca. 3,70 m (ca. 60 m²). Mit der Überschreitung nimmt das geplante Gebäude die Flucht des Bezugsfalls auf.

Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der Befreiung kann zugestimmt werden.

4. Erschließung :

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 EH) mit Garagen auf der FINr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstraße 50, 85778 Haimhausen) sowie den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Hopfenbreite kleines Feld“ zu.

- Einer Wandhöhe von 6,50 m statt 5,90 m.
- Einer Wandhöhe an der Süd-Westecke des Gebäudes 6,80 m statt 5,90 m.
- Dachneigung 40° statt 23°-27°.
- Überschreitung der Baulinie zur Straße auf eine Länge von 7,77 m um ca. 1,90 m (13,95 m²).

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2. Vergabe Entkalkungsanlage Turnhalle/Mensa

Sachverhalt:

Vergabevorschlag für Turnhalle/Mensa Haimhausen:

Für das Gewerk Sanitärinstallation (Biocat Anlage) wurden drei Angebote zur freihändigen Vergabe eingereicht. Nach einer sorgfältigen technischen, rechnerischen und wirtschaftlichen Prüfung konnte das Ingenieurbüro Stangl & Schlederer feststellen, dass alle Positionen in den Angeboten vollständig ausgefüllt wurden und es keine Auffälligkeiten bei der Preisgestaltung gab.

1. Angebot: Fa. XX 23.640,85 €
2. Angebot: Fa. XX 26.744,81 €
3. Angebot: Fa. XX 29.337,49 €

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma XX (1. Angebot) eingereicht.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

Es entstehen Kosten in Höhe von 23.640,85 €

Diskussionsverlauf:

GRM Dost fragt an, ob die Pumpe in Amperpettenbach funktionsfähig ist und ob die Betreuung des Prozessleitsystem eine andere Firma übernehmen kann falls die Firma XXX das System nicht mehr betreuen kann.

Herr Melzer teilt mit, dass die Pumpe in Amperpettenbach funktionsfähig ist und eine andere Firma die Betreuung übernehmen kann.

GRM Ahlrep fragt an, ob die jetzige Vergabe zum Aufbau und Implementierung des Prozessleitsystem nicht bereits bei der ersten Vergabe des Prozessleitsystems möglich gewesen wäre.

Herr Melzer gibt an, dass dies nicht möglich war, da der Zeitraum zwischen den Vergaben zu groß ist.

Beschluss Nr. 1:

Der BPU beauftragt das technische Bauamt mit der Vergabe des Auftrags an die Firma xxx mit einer Angebotshöhe von 44.519,41 € (brutto).

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

3.2 Belüfter Belebungsbecken

Sachverhalt:

Um dem Ausfall des Belebungsbecken durch fehlende Belüftung zu entgehen, ist es notwendig einen von insgesamt sechs Belüfter auszutauschen. Für die bestehenden Belüfter der Firma xxx gibt es keine Ersatzteile mehr. Um den hohen Kosten einer komplett neuen Anlage zu entgehen muss ein Belüfter durch einen neuen Belüfter des gleichen Herstellers ausgetauscht werden und der bestehende Lüfter, als Ersatzteilstender, auf Lager gelegt werden. Gleichzeitig sollen die Bestandslüfter gewartet und Instandgesetzt werden, hierfür besteht bereits eine Beauftragung. Für derartige Arbeiten sind teure Kranarbeiten nötig. Um die Kosten gering zu halten empfiehlt das technische Bauamt, die Beauftragung der Firma xxx mit der Lieferung und Austausch des Ersatzlüfters, hierdurch können erneute Krankosten in Höhe von 5.605,00 € eingespart werden. Ebenfalls wird die Bestandsanlage durch einen neuen Belüfter ersetzt. Eine harmonisierte Zusammenarbeit der Lüfter ist damit weiterhin gewährleistet.

Als Begründung können also folgende Stellen aus §8 Abs. 4 Nr.9 UVgO genannt werden.

Es sollen Leistungen des ursprünglichen Auftragnehmers beschafft werden,

- die zur teilweisen Erneuerung oder Erweiterung bereits erbrachter Leistungen bestimmt sind,
- oder bei denen ein Wechsel des Unternehmens dazu führen würde, dass der Auftraggeber eine Leistung mit unterschiedlichen technischen Merkmalen kaufen müsste und
- bei denen dieser Wechsel eine technische Unvereinbarkeit oder unverhältnismäßige technische Schwierigkeiten bei Gebrauch und Wartung mit sich bringen würde.

8.3 Fällarbeiten an der Amper

Diskussionsverlauf:

GRM Ahlrep teilt mit, dass an der Amper viele Bäume gefällt wurden und ob eine Ersatzpflanzung vorgesehen ist.

BGM Felbermeier teilt mit, dass die Fällarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau und Frau Haniel (Baumbeauftragte) abgesprochen wurden. Über eine Ersatzpflanzung ist nichts bekannt und kann auf Grundlage der gemeindlichen Baumschutzverordnung nicht gefordert werden, da diese im Außenbereich nicht gilt.

8.4 Bepflanzung an der Amper

Diskussionsverlauf:

GRM Ahlrep ist der Meinung, dass die Insel (Amper) in Höhe Mühlenstraße unprofessionell bepflanzte wurde.

BGM Felbermeier sagt zu, dass eine Besichtigung mit Herrn Kagerer durchgeführt und der Eigentümer ermittelt wird

8.5 Klärschlammaufbereitung

Diskussionsverlauf:

GRM Ahlrep erkundigt sich über den Sachstand zur Klärschlammaufbereitung über den Zweckverband.

BGM Felbermeier teilt mit, dass die Ausschreibung zurzeit erarbeitet wird und voraussichtlich zum 01.01.2024 erfolgt